

J.A. Pye (Oxford) Ltd. og J.A. Pye (Oxford) Land Ltd. gegn Stóra-Bretlandi

Dómur frá 30. ágúst 2007 – Yfirdeild

Mál nr. 44302/02

1. gr. 1. viðauka. Friðhelgi eignarréttar

Eignarréttur að landi. Hefðarréttur.

1. Málsatvik

Kærendur eru tvö bresk fyrirtæki, J.A. Pye (Oxford) Ltd. and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd. Sá síðarnefndi var skrásettur eigandi 23 hektara lands í Berkshire í Bretlandi. Sá fyrirnefndi var fyrri eigandi landareignarinnar. Deilt var um verðmæti landsins en kærendur héldu því fram að þeir hefðu tapað tíu milljónum sterlingspunda þegar þeir hefðu misst eignarrétt á landinu vegna hefðarréttar þriðja manns. Breska ríkisstjórnin hafði hins vegar metið verðmæti hennar 785.000 sterlingspund árið 1996 og tvær og hálf milljón sterlingspunda árið 2002.

Eigandi aðliggjandi landareignar að landi kærenda, G, hafði haft afnot af eigninni samkvæmt samkomulagi sem gildi til ársloka 1983. G var þá gert að rýma landið sem hann varð þó ekki við. Í byrjun árs 1984 höfnuðu kærendur beiðni G um frekari heimildir til að nýta eignina þar sem kærendur höfðu gert aðrar áætlanir um nýtingu landsins. G hélt hins vegar áfram að nota eignina án heimildar allt til ársins 1999.

Árið 1997 gerði G tilkall til eignarréttar yfir landinu á grundvelli hefðar og óskaði þess að skráningu á eignaryfirráðum yrði breytt. Málið fór fyrir dómstóla og fóru kærendur fram á að beiðni G yrði hafnað auk þess sem gerð var krafa um að fá umráð eignarinnar. G vísaði til ákvæða laga sem heimilar hefð landareigna eftir 12 ára óslitin umráð og afnot. Einnig vísaði G til ákvæða laga um skráningu landareigna.

Í febrúar árið 2000 komst dómstóll að þeirri niðurstöðu að G hefði haft umráð landsins frá því í janúar 1984 sem væri upphaf hefðartíma. Í ljósi þessa hefðu kærendur misst eign sína í hendur G sem gæti nú með réttu farið fram á að vera skráður eigandi eignarinnar. Kærendur áfrýjuðu og var fallist á kröfur þeirra hjá áfrýjunardómstól. G áfrýjaði til æðsta dómstóls sem sneri við niðurstöðu áfrýjunardómstólsins og var fallist var á eignarrétt G.

Breskum lögum um skráningu landareigna var breytt árið 2002. Veita þau aðila sem hefur nýtt sér landareign í tíu ár heimild til að sækja um að vera skráður eigandi á grundvelli hefðar. Sé slík umsókn lögð fram skal skrásettum eiganda tilkynnt um það. Hann hefur þá tvö ár til að bregðast við en ella er heimilt að skrá þann sem farið hefur með umráð eignarinnar í tíu ár sem eiganda hennar.

2. Meðferð málsins hjá Mannréttindadómstólnum

Kæran

Kærendur héldu því fram að yfirfærsla eignarréttar þeirra á landi samkvæmt breskum hefðarlögum bryti í bága við friðhelgi eignarréttar þeirra samkvæmt 1. gr. samningsviðauka nr. 1.

Niðurstaða deildar

Deildin komst að þeirri niðurstöðu að 1. gr. samningsviðauka nr. 1 ætti við í málinu. Bæri að skoða málið á grundvelli 1. mgr. 1. gr. þar sem kærendur hefðu verið sviptir eign sinni. Deildin féllst ekki á þá röksemd kærenda að takmörkun á eignarrétti með reglum um hefð þjónaði ekki almanna-hagsmunum þegar um skrásetta eign væri að ræða. Deildin taldi tólf ár vera hæfilega langan tíma í þessu sambandi, að lagareglur um hefð hefðu um langt skeið verið við lýði og engar breytingar hefðu orðið á þeim á meðan kærendur fóru með eignarráð landareignarinnar.

Deildin benti á að skortur á að kveðið væri á um bótarétt þyrfti að skoða í ljósi þeirra lagareglna sem í gildi voru á umræddum tíma. Hins vegar lagði deildin áherslu á að lögum hefði verið breytt sem tryggði betur réttarstöðu landeigenda. Niðurstaða deildarinnar var að brotið hefði verið í bága við rétt kærenda til að njóta eignar sinnar í friði samkvæmt 1. gr. samningsviðauka nr. 1.

Niðurstaða yfirdeildar

Í ljósi þess að kærendur hefðu misst landareign sína taldi dómstóllinn að 1. gr. samningsviðauka nr. 1 ætti við í málinu. Hann bætti því við að kærendur hefðu misst eign sína þar sem reglum um tímatakmark á notum eigna hefði verið beitt. Slíkar reglur væru settar með almennum lögum sem byggðu á ákveðnum tímatakmarkunum. Kærendur hefðu því ekki verið sviptir eign sinni í skilningi 1. mgr. 1. gr. Um var að ræða aðgerðir til þess að fullnægja þeim lögum sem yfirvöld mátu nauðsynlegar til þess að geta haft hönd í bagga um notkun eigna og því ætti 2. mgr. 1. gr. við.

Dómstóllinn benti á að tilvist 12 ára tímatakmarkunar stefndi að lögmæti markmiði, þ.e. að tryggja hag almennings. Hann vísaði til þess að stór hluti aðildarríkjanna væri með svipaða löggjöf hvað varðaði hefð á landareign og að í þeim tilvikum ætti hefð sér stað án þess að fyrri eiganda væru greiddar bætur fyrir missi lands.

Dómstóllinn benti á að veigamikil rök og almannahagsmunir lægju að baki því að fyrri eigandi missti eign sína að afloknu tólf ára tímabili.

Þessu næst leit dómstóllinn til þess hvort jafnvægis hefði verið gætt milli almannahagsmuna og einstaklingshagsmuna. Hann benti á að lagareglurnar sem byggt hefði verið á hefðu verið lengi við lýði og gætu kærendur því hvorki borið fyrir sig að þeim hefði verið ókunnugt um þær né heldur að beiting þeirra hefði verið ófyrirsjáanleg. Dómstóllinn benti á að lítið hefði þurft að koma til af hálfu kæranda til að rjúfa hefðartímann, t.d. með kröfu um leigugreiðslu eða aðrar greiðslur fyrir notkun G á landinu. Hefði G neitað að verða við slíku hefðu kærendur getað leitað til dómstóla.

Dómstóllinn benti á að bótakrafa landeiganda sem hefði sýnt slíkt tómlæti samræmdist illa reglum um tímatakmarkanir sem ætlað væri að tryggja réttaröryggi. Yfirdeildin vísaði einnig til þess að nýju lögin frá 2002 kvæðu ekki á um bótarétt við þessar aðstæður.

Dómstóllinn tók fram að ný lög um skrásetningu landareigna tryggðu betur stöðu skrásettra eigenda en fyrri lög gerðu en að þau gætu ekki átt við aðstæður í máli kæranda þar sem þau hefðu ekki verið í gildi á þeim tíma sem um ræddi.

Dómstóllinn dró ekki í efa að um verðmætt land hefði verið að ræða en tók fram að tímatakmarkanir giltu óháð verðmæti lands. Verðmæti landsins gæti því ekki haft áhrif á niðurstöðu í máli kæranda. Niðurstaða dómstólsins var að jafnvægis hefði verið gætt og að ekki hefði verið brotið í bága við 1. gr. samningsviðauka nr. 1.

Sjö dómarar skiluðu séráliti.